PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Montréal

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

Un contexte favorable malgré des turbulences au sud de la frontière

Depuis le début de la crise des prêts hypothécaires à risque élevé, l'économie américaine collectionne les mauvaises nouvelles. Les pertes d'emplois s'accumulent, les revenus réels diminuent, le secteur immobilier résidentiel est en récession, et la confiance des consommateurs américains se détériore grandement. Par ailleurs, les États-Unis vivent peut-être le pire environnement de crédit de la mémoire récente. Étant donné le niveau d'incertitude lié au contexte de crise de liquidités qui règne présentement, les banques ont réduit leurs activités de financement plus risquées afin de conserver la plus grande marge de manœuvre possible pour faire face à d'éventuelles pertes. Toutefois, l'économie américaine repose énormément sur le crédit. Si cette crise se prolonge, la reprise pourrait être plus longue à venir.

Tout de même, quelques facteurs favorisent une reprise aux États-Unis. Tout d'abord, les investissements progressent, et la dépréciation du billet vert observée au cours des derniers mois donne un coup de pouce aux exportations nettes, qui sont également en hausse à l'heure actuelle. De plus, le plan fiscal mis en place par le gouvernement américain devrait aider à stimuler la consommation chez nos voisins du sud. Finalement, l'assouplissement monétaire consenti par la Fed et la diminution des taux d'intérêt à long terme qui en découle, favorisent aussi une reprise économique dans la mesure où le crédit à la consommation se révèle plus abordable.

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, l'emploi poursuivra sa croissance en 2008. Le secteur des services devrait soutenir celle-ci, tandis que le secteur manufacturier continuera à battre de l'aile. Le nombre des emplois devrait augmenter de 1,4 % ce qui est plus modeste que la

Table des matières

1 Un contexte favorable malgré des turbulences au sud de la frontière

3 Marché de la revente robuste et toujours à l'avantage des vendeurs

6 Malgré un recul, la construction résidentielle demeura robuste

10 Le taux d'inoccupation continuera de se relever

11 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

croissance de 2,5 % observée en 2007. D'ailleurs, les résultats du premier trimestre de 2008 le confirment. Les emplois à temps plein ont fait un bond de 3,4 % par rapport à la même période l'an dernier. Par contre, ceux à temps partiel ont reculé de 6,0 %. La croissance nette de l'emploi a été de 1,5 %. Tous les groupes d'âge en ont profité, mais principalement celui des 15-24 ans, pour lequel la hausse a atteint 3,5 %. Les emplois se sont accrus de 0,7 % pour le groupe des 25-44 ans et de 2,0 % pour celui des 45-64 ans. Cependant, il est important de souligner que, malgré cette progression, 4 200 emplois (en données désaisonnalisées) ont été perdus au cours du premier trimestre de 2008 par rapport au trimestre précédent et que le taux de chômage est passé de 6,9 à 7,2 % (toujours en données désaisonnalisées).

En 2009, le contexte économique plus difficile continuera de freiner la croissance de l'emploi dans la RMR de Montréal, notamment dans le secteur manufacturier. Cette conjoncture fera donc en sorte que l'emploi augmentera de 1,0 % sur le territoire de la RMR en 2009.

Selon une récente étude de Statistique Canada, basée sur le recensement de 2006, les gains médians des Québécois ayant travaillé à temps plein ont diminué de 0,3 % de 2000 à 2005 (37 836 $ contre 37 722 $), en dollars constants de 2005. Durant la même période, le prix moyen des habitations monté de 51 %, . En bref, le coût d'acquisition d'une propriété a fortement augmenté pendant que, durant la même période, le revenu d'une majorité de travailleurs diminuait, ce qui rendait les logements moins abordables. Il est vrai que, depuis le début des années 2000, les conditions de financement ont été très favorables, ce qui a contrebalancé en partie la forte majoration du prix des habitations. Toutefois, les faibles coûts d'emprunt n'ont pas totalement compensé pour la hausse du prix des maisons. À preuve, l'indice d'abordabilité des logements, publié par Desjardins, indique que l'abordabilité au Québec a fortement descendu depuis le sommet atteint en 2002. Forcément, cela rend plus attrayant les logements abordables, ce qui explique l'engouement actuel pour les copropriétés et le dynamisme du marché de l'habitation en banlieue.

Les facteurs démographiques vont contribuer à gonfler la demande de logements au cours des prochaines années. Tout d'abord, la hausse des cibles d'immigration établies par le gouvernement du Québec favorisera un accroissement de la migration internationale dans la RMR de Montréal. De plus, les mouvements vers l'Ouest devraient s'atténuer légèrement par suite de la hausse du coût de la vie dans cette région du pays. Malgré une croissance économique toujours très enviable, il est moins intéressant pour les Québécois de se rendre dans les provinces de l'Ouest pour y travailler, vu les coûts élevés, notamment les frais de logement, qu'ils doivent supporter. Finalement, les temps difficiles que traverse le secteur manufacturier, très présent en région, font en sorte que certains travailleurs de ce secteur pourraient se diriger vers la RMR de Montréal pour trouver un emploi. Cette situation contribuera à réduire le flux net des personnes qui quittent la RMR pour une autre région de la province, comme c'est le cas depuis maintenant quelques années. En 2008, le solde migratoire de la RMR s'élèvera donc à 15 600 et continuera de progresser en 2009 pour s'établir à 17 600.

Finalement, les taux hypothécaires demeureront relativement stables. Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin d'avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux consentis durant la période correspondante en 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année de 25 à 50 points par rapport à leur niveau actuel. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Cette année et l'an prochain, les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

Étant donné l'incertitude liée à la crise financière aux États-Unis, la confiance des consommateurs québécois s'est passablement affaiblie récemment. En moyenne, 49 % d'entre eux estimaient, le trimestre dernier, que le moment était propice pour faire un achat important comme une maison, comparativement à 54 % au trimestre précédent. Il faut toutefois mentionner que ce pourcentage s'est redressé légèrement au-dessus de la barre des 50 % en février et en mars après être tombé à 45 % en janvier dernier. Toutefois, avec un marché de l'habitation toujours en croissance, un faible taux de chômage, un taux d'inflation dans la fourchette cible et des taux d'intérêt à la baisse, la confiance des consommateurs

devrait demeurer à son niveau actuel au cours des trimestres à venir.

Marché de la revente : marché robuste et toujours à l'avantage des vendeurs

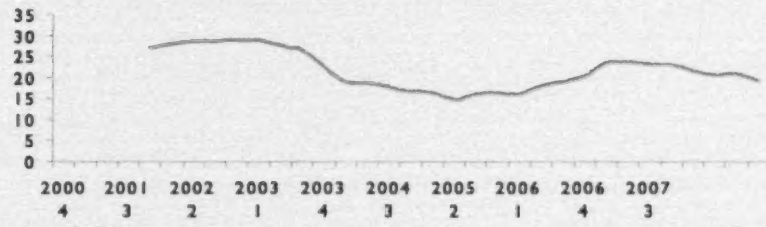
En 2007, le nombre des transactions conclues sur le marché de la revente montréalais a atteint 43 543, un sommet inégalé depuis 1993. Ce record est attribuable à la hausse importante des reventes de copropriétés, qui se sont accrues de 20 % entre 2006 et 2007.

Le niveau d'activité enregistré en 2007 sera difficilement soutenable, et ce, bien que la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires continue de stimuler le marché de la revente. D'autres facteurs macroéconomiques, notamment une croissance de l'emploi moins rapide dans la RMR, feront contrepoids et entraîneront un affaiblissement du marché de la revente, qui demeurera toutefois dynamique.

Il faut dire que les propriétés existantes peuvent être difficiles à acquérir, surtout pour les accédants à la propriété. Entre 1997 et 2007, le prix de vente moyen des propriétés (en dollars courants) a augmenté de 72 %, ce qui est appréciable. En raison des hausses de prix successives, même les maisons neuves, dont le prix dépassait autrefois de beaucoup celui des maisons existantes, deviennent relativement plus abordables et font concurrence à ces dernières. En effet, alors qu'au premier trimestre de 2002, l'écart de prix entre une maison neuve et une propriété existante était de 29 % (moyenne mobile de quatre trimestres), il s'est considérablement réduit et il était évalué à 19 % au quatrième trimestre de 2007 (voir Figure 1).

Figure 1

Écart de prix (%) entre une maison neuve et une propriété inscrite sur le réseau S.I.A./MLS RMR de Montréal (moyenne mobile de 4 trimestres)



Sources: SCHL et CIGM

D'ailleurs, étant donné les hausses de prix observées sur le marché de la revente de la RMR de Montréal, il n'est pas étonnant qu'un grand nombre d'acheteurs se soient dirigés vers les zones plus abordables de l'extérieur de l'île de Montréal.

Maisons unifamiliales : diminution du nombre de transactions

Plusieurs facteurs militent en faveur d'une légère baisse des ventes de maisons unifamiliales existantes, le premier étant le niveau des prix.

Entre 2006 et 2007, le prix de vente moyen des maisons unifamiliales a de nouveau augmenté de 7 % après avoir grimpé de façon soutenue au cours des années précédentes. En 2007, celui-ci s'est établi à 253 340 $ ce qui, en termes réels, correspond à cinq fois le revenu net d'une unité familiale*. En 2000, le prix d'une maison unifamiliale ne représentait que trois fois le revenu net d'une unité familiale dans la RMR.

Les maisons unifamiliales valant moins de 200 000 $ se font plus rares. En fait, en 2007, 58 % des maisons unifamiliales échangées dans la région métropolitaine l'ont été à un prix supérieur à 200 000 $. Sur l'île de Montréal, 86 % des maisons sont vendues plus de 200 000 $. Pas étonnant que le nombre des ventes de maisons unifamiliales ne cesse d'augmenter en banlieue, où les prix sont en moyenne moins élevés. En 2007, la majorité des ventes de maisons unifamiliales, soit 78 %, a été effectuée à l'extérieur de l'île, alors que cette proportion était de 72 % en 1997.

Cette recherche d'habitations abordables se manifeste également par la popularité grandissante des copropriétés. En effet, les ventes de copropriétés conclues sur le territoire de la RMR de Montréal ne représentaient que 14 % des

transactions en 1997 comparativement à 27 %, l'an dernier.

En outre, dans la zone la plus dispendieuse de la RMR, soit l'île de Montréal, 44 % des habitations échangées l'an dernier étaient des copropriétés contre 30 %, en 2000. Il ne faut pas oublier non plus que la construction de maisons jumelées et en rangée, moins chères, va bon train, et que l'on anticipe, en 2008, une progression des mises en chantier de ce type d'habitations. Par conséquent, le nombre de logements plus abordables disponibles augmentera, et ces logements neufs viendront concurrencer les maisons existantes.

Malgré cela, la maison unifamiliale continuera d'être le type de propriété le plus échangé sur le marché de la revente montréalais. En 2008, nous prévoyons que 25 300 maisons unifamiliales seront revendues, soit 6 % de moins qu'en 2007. En 2009, les ventes devraient diminuer de 2 %, si bien que 24 700 maisons unifamiliales changeront de propriétaire.

Pour ce qui est des inscriptions de maisons unifamiliales en vigueur sur le réseau S.I.A.®/MLS®, la tendance à la baisse amorcée en 2007 se poursuivra. En 2008, nous nous attendons à ce qu'il y ait en moyenne 11 143 maisons unifamiliales inscrites sur le réseau S.I.A.®/MLS®, soit 5 % de moins qu'en 2007. En 2009, les inscriptions de maisons unifamiliales demeureront pratiquement stables (-1%) par rapport à 2008.

Même si le marché des maisons unifamiliales demeurera vigoureux, la diminution des ventes se reflétera sur les prix, qui grimperont de 5 % en 2008 et de 4 % en 2009. L'achat d'une maison unifamiliale coûtera donc 266 000 $ en moyenne cette année et approximativement 276 600 $ en 2009. Le marché des maisons unifamiliales restera favorable aux vendeurs en raison de l'attrait que continue de susciter ce type de propriétés.

Copropriétés : un marché toujours dynamique

L'année 2007 a été exceptionnelle sur le marché des copropriété existantes, puisque les ventes ont franchi le cap des 10 000. La popularité des copropriétés ne se dément pas : les ventes de ce type d'habitations ont augmenté de 20 % par rapport à 2006, ce qui représente la hausse la plus marquée pour un segment de marché.

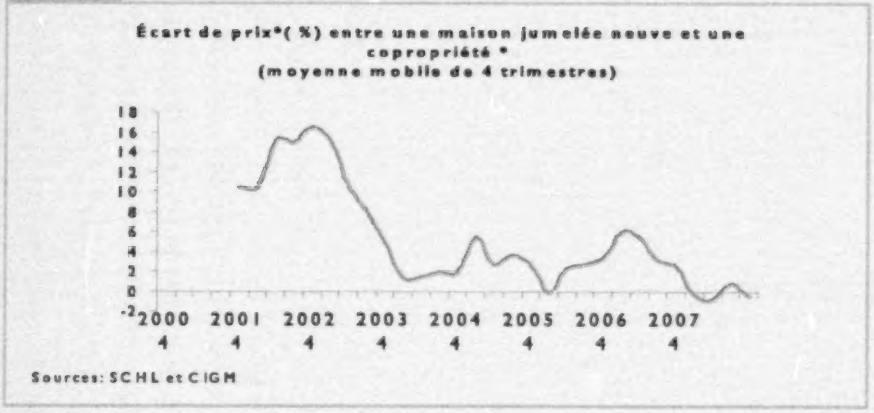
Toutefois, le sommet atteint en 2007 sera difficile à égaler, et ce, malgré l'attrait de la copropriété. Tout comme pour les maisons unifamiliales, le prix de vente moyen des copropriétés a monté considérablement, si bien que celles-ci peuvent être moins accessibles qu'auparavant pour certains acheteurs. D'ailleurs, sur l'île de Montréal, le prix de vente moyen des copropriétés est supérieur à celui des maisons unifamiliales situées en banlieue. Malgré cela, la copropriété conservera son attrait, entre autres auprès des locataires mieux nantis (soit ceux payant plus de 900 $ par mois sur le marché locatif traditionnel), parce que ce type d'habitation leur permet d'accéder à la propriété sans devoir supporter des frais de logement beaucoup plus élevés.

La situation est tout autre pour le locataire moyen. Pour quelqu'un qui débourse approximativement 650 $ par mois pour la location d'un appartement de deux chambres à coucher, l'achat d'une copropriété est plus coûteux puisque, depuis plusieurs années déjà, la mensualité hypothécaire type se rapportant à une copropriété de prix moyen peut être deux fois supérieure au loyer moyen des logements locatifs traditionnels. Cette importante différence de prix (entre la location et la possession d'un logement en copropriété) peut freiner l'achat de copropriétés par certains acheteurs potentiels. De plus, cet écart devrait se maintenir dans un proche avenir car, comme nous le verrons plus tard, le loyer moyen des logements locatifs traditionnels et la mensualité hypothécaire type se rapportant à une copropriété ne devraient augmenter que légèrement.

C'est en raison de cet écart que, depuis plusieurs années, le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels est supérieur à la moyenne pour les appartements haut de gamme (loyer de 900 $ et plus par mois). Vu leurs moyens financiers, les locataires de ces appartements sont beaucoup plus susceptibles que les autres d'accéder

* Revenu net moyen des unités familiales dans la RMR de Montréal : 44 400 $ en 2000 et 46 400 $ en 2005 (dollars constants de 2005). En dollars courants de 2008, le revenu net de 2000 équivaut à 47 274 $, et celui de 2005, à 49 403 $.

Figure 2



à la propriété, notamment en faisant l'achat d'une copropriété.

En 2008, 11 600 copropriétés seront échangées sur le marché de la revente montréalais soit une stabilité par rapport à 2007. En 2009, les ventes de copropriétés fléchiront (-3 %) pour s'établir à 11 200. Malgré tout, le marché sera vigoureux, notamment parce que la copropriété sied bien aux petits ménages, soit ceux composés de une ou de deux personnes, dont le nombre s'est accru davantage que celui de l'ensemble des ménages entre 2001 et 2006. Selon les résultats du recensement de 2006, le nombre total des ménages a progressé de 8 % dans la RMR de Montréal. Les ménages composés d'une personne ont augmenté de 10 %, tout comme ceux formés de deux personnes.

D'ailleurs, bien que la copropriété soit toujours le type d'habitation le plus abordable sur le marché de la revente, les acheteurs peuvent désormais trouver des habitations neuves moins chères, en l'occurrence des maisons jumelées ou en rangée. Depuis quelques années déjà, l'écart entre le prix d'une maison jumelée neuve et le prix de vente moyen des copropriétés existantes se rétrécit. En effet, au quatrième trimestre de 2001, cet écart était de 17 %. Il est devenu nul au cours du premier trimestre de 2007 et il était inférieur à 1 % au quatrième trimestre de l'an dernier, ce qui veut dire qu'une copropriété existante est maintenant plus chère qu'une maison jumelée neuve (voir la Figure 2). Cette situation peut rendre la copropriété moins attrayante pour certains acheteurs.

Cette année et l'an prochain, la situation pourrait être différente dans chacun des secteurs géographiques de la RMR. En effet, il est tout à fait possible que les ventes de copropriétés soient à la hausse dans certaines zones de banlieue, surtout dans les banlieues éloignées, bien qu'elles diminuent à l'échelle du Grand Montréal.

Des facteurs démographiques favorisent une progression des ventes de copropriétés en banlieue. En effet, la population de plusieurs municipalités s'accroît, notamment grâce à l'afflux d'anciens résidents de l'île de Montréal, ce qui peut stimuler la vente d'habitations en général et, donc, de copropriétés. La copropriété, qui était autrefois un type d'habitation très urbain, s'est installée en banlieue. En 1997, 9 % des transactions conclues en banlieue se rapportaient à des copropriétés contre 15 % en 2007 (voir la Figure 3).

De plus, le prix de vente moyen des copropriétés est moins élevé en banlieue que sur le territoire de la RMR. En 2007, alors que les copropriétés se vendaient en moyenne 253 340 $ dans la RMR, leur prix de vente moyen était inférieur de 78 000 $ à 108 000 $ en banlieue.

En 2008 et en 2009, le prix de vente moyen des copropriétés augmentera de 4 %. Dans la RMR, il atteindra donc approximativement 221 500 $ cette année et 230 400 $, l'année prochaine. Cette hausse de prix, qui est de loin inférieure à celles enregistrées sur ce marché au début des années 2000, est tout de même supérieure à la poussée anticipée de l'inflation. Le stock de copropriétés à vendre est relativement important et il ne diminuera pas. L'offre de copropriétés demeurera donc intéressante pour les acheteurs et elle aura un effet modérateur sur les prix. Toutefois, la force de la demande pour les copropriétés permettra à ce marché de continuer à favoriser les vendeurs.

Figure 3

Sources: SCHL et CIGM

Plex : baisse prévue du nombre de transactions

Les ventes de plex diminueront de 4 % en 2008 pour s'établir à 4 900, puis de nouveau de 2 % en 2009 pour atteindre 4 800. Ce recul est attribuable à la hausse prévue du taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels, qui rendra les plex un peu moins attrayants. Par contre, l'offre de plex devrait demeurer stable en 2008 et reculer de 1 % en 2009. Même si les ventes baisseront, la stabilité de l'offre permettra à ce marché de demeurer favorable aux vendeurs.

Le prix de vente moyen des plex continuera d'augmenter. Il atteindra 345 454 $ en 2008 (5 % de plus qu'en 2007) et 359 272 $ en 2009 (4 % de plus qu'en 2008).

En 2008, 41 800 reventes de propriétés seront enregistrées sur le réseau S.I.A.®/MLS®, soit 4 % de moins qu'en 2007. En 2009, 40 700 transactions seront conclues sur le marché de la revente montréalais, ce qui représentera une baisse de 3 % par rapport à 2008.

MARCHÉ DU NEUF

Malgré un recul, la construction résidentielle demeura robuste

Bien qu'un ralentissement soit attendu cette année et l'année prochaine, la construction résidentielle demeurera robuste dans la RMR de Montréal puisque, pour une septième et une huitième année de suite, plus de 20 000 logements s'ajouteront au parc immobilier. Les mises en chantier diminueront donc de 3 % cette année et de 2 % en 2009 pour se chiffrer à 22 600 et à 22 200, respectivement. En raison d'une meilleure performance économique prévue en 2009 et du début de la construction d'un important complexe résidentiel diversifié dans le secteur Sud-Ouest, le recul sera moins prononcé l'année prochaine.

En dépit du fait que la croissance économique et la création d'emplois seront moins soutenues que l'année dernière, le secteur de la construction résidentielle est somme toute en bonne santé, ce qui entraînera une forte activité en 2008 et en 2009.

La demande d'habitations destinées aux propriétaires-occupants (propriété absolue et copropriété) demeure vigoureuse, et le nombre de mois nécessaires pour écouler les logements neufs inoccupés et en construction, soit la durée de l'offre, était d'environ six mois à la fin de mars 2008. En plus, la baisse de la TPS et la montée des prix plus rapide sur le marché de l'existant que sur celui du neuf favorisent ce dernier marché.

Le bilan est un peu moins reluisant pour le marché locatif. Bien que le taux d'inoccupation se redresse graduellement et qu'il demeure exceptionnellement bas, lorsque l'on exachantier ont augmenté de 26 % dans la RMR de Montréal par rapport à la période correspondante en 2007. Même si la construction résidentielle va très bien depuis le début de l'année, la cadence ralentira au cours des prochains mois, d'autant plus que de fortes progressions avaient a été enregistrées au cours des deuxième (+21 %) et troisième trimestres (+41 %) de 2007. Déjà, en avril dernier, les mises en chantier ont reculé de 17 %, ce qui ramène la croissance cumulative à 10 %.

Les maisons abordables continueront de se démarquer

Alors que l'écart entre le prix des maisons neuves et celui des maisons existantes était à la hausse depuis 2005 (23 % en 2006), il est tombé à 18 % en 2007, entre autres parce que la construction de maisons abordables, c'est-à-dire les maisons jumelées et en rangée, a été très dynamique et a continué de gagner du terrain. En 2007, les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée ont fait un bond de 35 %, alors que celles de maisons individuelles ont progressé de 3 %, si bien que la proportion des maisons jumelées et en rangée par rapport aux habitations en propriété absolue est passée de 16 % en 2006 à 19 % en 2007.

Tel qu'il a été mentionné auparavant dans le présent rapport, les prix ont passablement augmenté au cours des dernières années dans l'agglomération de Montréal, et les constructeurs misent sur les habitations abordables pour lesquelles il y a une demande croissante. L'achat d'une maison neuve jumelée ou en rangée constitue une option intéressante pour les ménages ayant des moyens financiers limités. Mentionnons que l'écart entre le prix moyen des maisons jumelées neuves et celui des maisons individuelles est d'environ 46 %, ce qui représente près de 100 000 $. Par ailleurs, il n'y a presque pas de différence de prix entre une maison jumelée neuve et une copropriété existante.

Même si la construction de maisons jumelées et en rangée sera moins vigoureuse qu'en 2007, celles-ci continueront de se démarquer, puisqu'une croissance de 14 % des mises en chantier est prévue cette année, soit la plus forte tous types d'habitations confondus. Par conséquent, les fondations de 2 200 maisons jumelées et en rangée seront coulées au cours de l'année 2008 et environ autant en 2009.

En ce qui a trait aux maisons individuelles, la tendance à la baisse déjà amorcée depuis quelques années, se maintiendra. Parce que ces maisons sont plus chères et parce que la population vieillit, le besoin d'habitations plus petites s'accentue. Il y aura donc moins de mises en chantier de maisons individuelles. Par conséquent, les nouveaux chantiers de construction diminueront de 9 % en 2008 et de 1 % en 2009. En tout, 7 300 maisons individuelles s'ajouteront au parc immobilier de la RMR de Montréal cette année, et 7 200 l'année prochaine. Ne faisant pas exception à la tendance observée ces dernières années, la plupart des chantiers de maisons individuelles, jumelées et en rangée seront situés en banlieue, notamment sur la Rive-Nord et la Rive-Sud, entre autres parce que le prix moyen des maisons neuves y est moins élevé que sur l'île de Montréal et à Laval.

En 2008 et en 2009, les acheteurs favoriseront les habitations abordables. Donc, à cause de ce détournement de la demande, le prix d'écoulement des maisons individuelles augmentera plus modestement. Mentionnons que le prix moyen d'écoulement des maisons individuelles neuves est relativement élevé, puisqu'il s'est établi à 326 600 $ au premier trimestre de 2008, en hausse de 5 % par rapport à la même période en 2007. Nous sommes d'avis qu'une telle augmentation de prix ne se maintiendra pas pendant toute l'année 2008. Cette année, le prix d'une maison individuelle neuve devrait atteindre 319 400 $, soit 3 % de plus qu'en 2007. En 2009, il devrait aussi monter de 3 % pour se fixer à 329 000 $.

Pour ce qui est des maisons jumelées, leur prix moyen d'écoulement était déjà de 231 400 $ au cours du premier trimestre de 2008, ce qui représente une majoration de 10 % par rapport à la même période en 2007. Au cours de l'année 2008, une maison jumelée neuve devrait se vendre 224 100 $, soit 5 % plus cher qu'en 2007. En 2009, son prix devrait de nouveau augmenter de 5 % pour s'établir à 235 300 $. Ces hausses de prix peuvent paraître modestes compte tenu de la popularité des maisons jumelées, mais il ne faut pas oublier que les mises en chantier d'habitations de ce type se sont fortement accrues récemment. L'augmentation de l'offre aura donc un effet modérateur sur les prix.

La construction de copropriétés connaîtra deux bonnes années

Après avoir enregistré une croissance de 14 % au cours des neuf premiers mois, l'année 2007 s'est terminée sur une note plutôt décevante. En effet, le dernier trimestre de 2007 a été particulièrement anémique, puisque les mises en chantier ont diminué de 45 %, ce qui a annulé l'avance prise durant la majeure partie de l'année. Si

les mises en chantier de copropriétés ont reculé de 9 % en 2007, ce n'est pas parce que ce marché était mal en point. La demande, soit l'écoulement, de ce type d'habitations est demeurée au rendez-vous et a progressé de plus de 43 %. Pour sa part, le stock de copropriétés neuves inoccupées a baissé de près de 39 %. Tout au cours de l'année 2007, la durée de l'offre[1] a raccourci. Alors qu'elle était de près d'un an à la fin de 2006, elle a chuté de moitié à la fin de l'année 2007[2].

Comme le segment des copropriétés connaît davantage de fluctuations en raison de l'ampleur des projets, l'affaiblissement de l'activité observé à la fin de 2007 est possiblement dû à un concours des circonstances (négociations avec différents intervenants, zonage, décontamination, etc.) plutôt qu'aux conditions du marché. Quelques projets de copropriétés sont annoncés et, selon plusieurs sources, les préventes vont bien. Les promoteurs offrent des unités à prix abordable et courtisent les jeunes ménages et les célibataires non seulement dans les secteurs centraux de l'île de Montréal[3], mais aussi en banlieue.

Après trois années consécutives de baisse, les mises en chantier de copropriétés reprendront le chemin de la croissance cette année. En tout, les fondations de 7 700 logements en copropriété seront coulées cette année, ce qui représente une hausse de 5 % par rapport à 2007, et l'activité sera aussi intense en 2009.

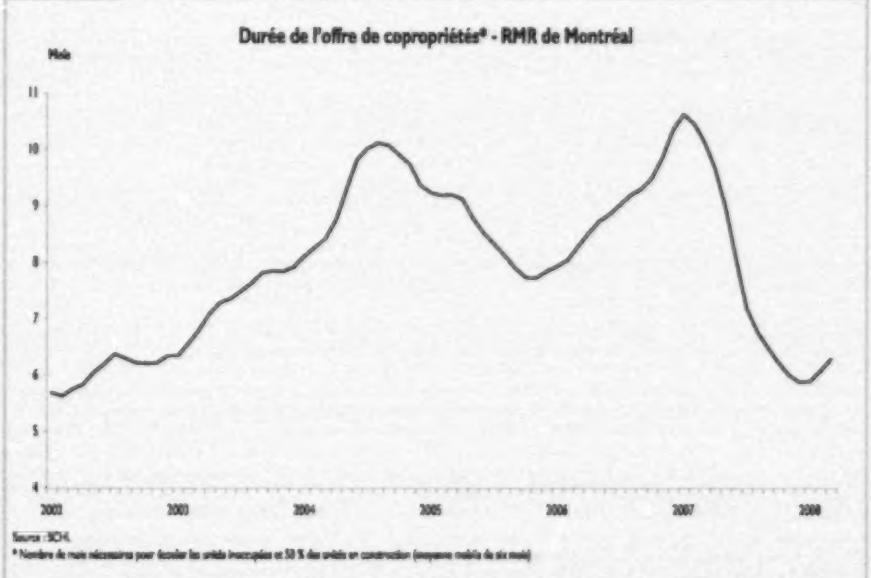
La cadence de la construction de logements locatifs ralentira

En 2007, les mises en chantier de logements locatifs se sont accrues de 7 % en raison du dynamisme du segment des résidences pour personnes âgées. En dépit du fait que le taux d'inoccupation augmente dans ce segment de marché et que le rythme de croissance de la population âgée de 75 ans et plus soit appelé à ralentir d'ici 2011, l'intérêt pour ce marché ne se dément pas. En fait, l'année 2007 a établi un record depuis 2001, puisque les fondations d'un peu plus de 3 200 unités ont été coulées, ce qui représente une hausse de 34 % par rapport à 2006. Par ailleurs, l'année 2008 a démarré sur les chapeaux de roues : près de 1 100 mises en chantier de janvier à mars. En trois mois seulement, on a atteint le tiers du niveau d'activité de l'ensemble de l'année 2007.

En plus de la hausse du taux d'inoccupation, principalement dans le segment haut de gamme, il y a d'autres signes annonciateurs d'un ralentissement de la construction de résidences pour personnes âgées. La stabilisation des nouveaux ensembles est plus lente, car la demande a fléchi, et les unités neuves inoccupées ont eu tendance à s'accumuler un peu depuis le début de 2007, ce qui signifie que les nouvelles unités trouvent moins vite preneur. Par ailleurs, près de 4 500 appartements sont actuellement en construction et seront mis en location à court terme.

Figure 4

Durée de l'offre de copropriétés[a] - RMR de Montréal



Source : SCHL

[a] Nombre de mois nécessaires pour écouler les unités inoccupées et 50 % des unités en construction (moyenne mobile de six mois)

[1] Nombre de mois nécessaires pour écouler les logements neufs inoccupés et 50 % des unités en construction

[2] Notons que la situation, qui était problématique dans le secteur du centre-ville, s'est redressée. Grâce à une reprise de la demande et à un recul de 66 % des mises en chantier, la durée de l'offre à la fin de mars 2008 était de huit mois environ comparativement à près de deux ans au début de 2007.

[3] Des secteurs abordables tels que les arrondissements Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Rosemont-Petite-Patrie, Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles ont été très actifs en 2007.

Le marché locatif traditionnel se desserre aussi, mais dans une moindre mesure que celui des résidences pour personnes âgées, et davantage dans le segment des logements de haut de gamme[4]. Comme le loyer est souvent similaire à une mensualité hypothécaire, les locataires de tels logements sont susceptibles de devenir propriétaires.

La demande de logements locatifs ne sera donc pas suffisamment forte pour faire contrepoids aux logements qui seront bâtis et à ceux qui seront libérés par les ménages qui accéderont à la propriété. Conséquemment, le nombre de logements inoccupés continuera de s'accroître, ce qui devrait normalement freiner la construction d'unités locatives. En tout, 5 400 logements locatifs seront commencés cette année, soit 9 % de moins qu'en 2007, et le recul se poursuivra en 2009, puisque 5 100 mises en chantier sont prévues (-6 %).

Figure 5

Taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées selon la gamme de loyer - RMR de Montréal

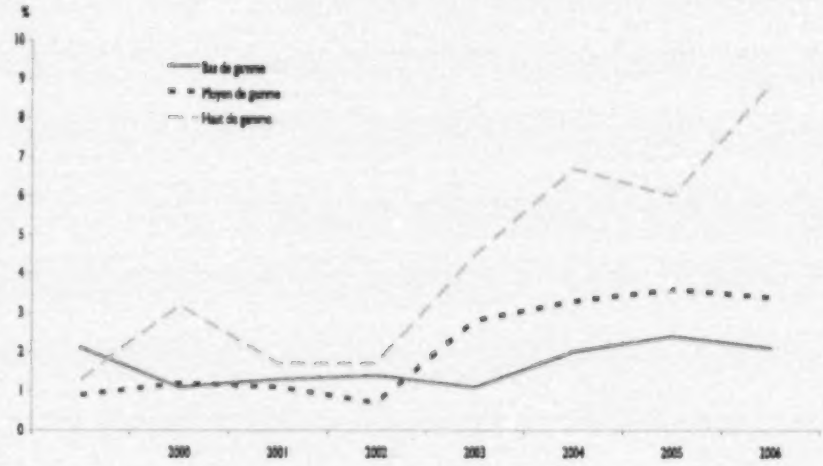
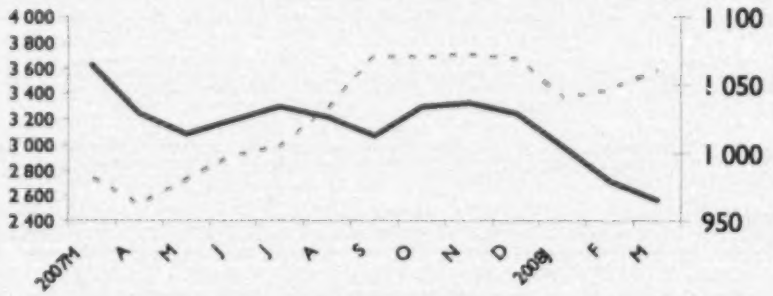


Figure 6

Appartements neufs – Résidences pour personnes âgées RMR de Montréal



Source : SCHL
* Total mobile de 12 mois
** Moyenne mobile mensuelle de 12 mois
Ne comprend pas les logements en prélocation

MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation continuera de se relever

Bien que le bilan migratoire et l'emploi pour les jeunes de 15 à 24 ans s'améliorent, cela ne sera pas suffisant pour combler les logements devenus vacants à la suite du départ des locataires qui accéderont à la propriété. Même si la construction

de logements locatifs ralentira en 2008, l'arrivée de nouvelles unités sera plus importante en 2008 qu'elle ne l'a été en 2007 en raison de l'accroissement des mises en chantier d'habitations de ce type en 2007. Le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels continuera donc de se relever graduellement et il passera de 2,9 % en 2007 à 3,1 % en 2008 et à 3,3 % en 2009.

Par conséquent, la hausse du loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher se limitera à 2 % en 2008 et en 2009, et celui-ci atteindra 660 $ cette année et 675 $ en 2009.

Pour sa part, le marché des appartements pour personnes âgées sera plus durement touché. Étant donné que près de 6 000[5] appartements arriveront sur le marché d'ici deux ans, que de ce nombre beaucoup appartiendront à la catégorie haut de gamme, que les nouveaux appartements trouvent moins rapidement preneur et que la croissance de la population âgée de 75 ans et plus est appelée à ralentir d'ici 2011, il faut s'attendre à ce que le taux d'inoccupation continue de progresser dans ce segment de marché, et plus rapidement que pour les logements traditionnels.

[4] Plus de 900 $ par mois pour un appartement

[5] 4 500 appartements sont actuellement en construction, et environ 1 500 appartements situés dans des résidences actuellement en activité seront ajoutés à l'univers de la prochaine enquête sur les résidences pour personnes âgées.

Résumé des prévisions RMR de Montréal Printemps 2008							
	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente*							
Ventes S.I.A.®/ MLS®	38 654	38 792	43 543	41 800	-4,0	40 700	-3,0
Inscriptions en vigueur S.I.A.®/ MLS®	19 876	21 918	20 900	20 303	-3,0	20 094	-1,0
Prix moyens S.I.A.®/ MLS® ($)	223 184	236 968	251 504	263 300	5,0	273 600	4,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	8 544	7 793	8 013	7 300	-9,0	7 200	-1,0
Logements collectifs	16 773	15 020	15 220	15 300	1,0	15 000	-2,0
Jumelés	970	758	922	-	s.o.	-	s.o.
Maisons en rangée	793	665	1 034	-	s.o.	-	s.o.
Appartements	15 010	13 597	13 264	-	s.o.	-	s.o.
Tous types de logement confondus	25 317	22 813	23 233	22 600	-3,0	22 200	-2,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	276 017	300 314	310 127	319 400	3,0	329 000	3,0
Jumelés	201 682	205 223	213 425	224 100	5,0	235 300	5,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	248 000	270 000	280 000	-	s.o.	-	s.o.
Jumelés	190 000	195 000	210 000	-	s.o.	-	s.o.
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,0	4,2	4,3	-	s.o.	-	s.o.
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,0	2,7	2,9	3,1	0,2	3,3	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	616	636	647	660	s.o.	675	s.o.
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	562	574	581	-	s.o.	-	s.o.
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-0,40	6,83	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-0,53	6,97	-0,04
Nombre annuel d'emplois	1 823 500	1 856 800	1 902 600	1 929 236	s.o.	1 948 528	s.o.
Croissance de l'emploi (%)	1,0	1,8	2,5	1,4	s.o.	1,0	s.o.
Taux de chômage (%)	8,7	8,4	7,0	7,0	-	7,3	-
Migration nette [1]	16 519	13 246	14 600	15 600	7,0	17 600	13,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), CIGM

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

* Inclut les maisons unifamiliales, copropriétés et plex

La publication des données S.I.A® /MLS® est rendue possible grâce à la collaboration de la Chambre Immobilière du Grand Montréal.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.